

Mag. Ewald Giesinger

**Amtsleiter**

T: +43 5574 42168-212

Zahl: 004-2/mag.g.

Lochau, am 29.09.2023

## **Niederschrift**

über die am Dienstag, dem 26.09.2023, um 19.00 Uhr im Saal der Gemeinde Lochau stattgefundene

### **18. SITZUNG DER GEMEINDEVERTRETUNG**

Vorsitz: Bürgermeister Dr. Frank Matt

Anwesend: Vizebürgermeister Christophorus Schmid, Gemeinderat Richard Faisst, die Gemeindevertreter Petra Böck, Dr. Edwin Diem, Ing. Stephan Schnetzer, Mag. Elke Matt-Hollersbacher, Roman Rist und Andreas Freis sowie die Ersatzmitglieder Maximilian Prinz, Klaus Milz, Christl Gerhalter, Johannes Schlachter sowie Diana Binder

Gemeinderätin DI Judith Wellmann und Melitta Sohm, die Gemeindevertreter Wilma Flatz, Mirko Palkovic, Elisabeth Simma, Mag. Gertrud Le Ricque und Susanne Lerchenmüller sowie die Ersatzmitglieder Jessica Hotz, Ing. Wolfgang Wendel und Edith Kaufmann

Gemeindevertreter Gerold Kaufmann

Entschuldigt: Gemeinderätin Petra Rührnschopf, die Gemeindevertreter Gabriele Berlinger, Mag. Markus Rabanser Mag. Michael Mader, Monika Steurer MSc, Gemeinderat Ing. MMag. Philipp Kempfer, Michael Sinz, Karl-Heinz Lau

Schriftführer: Mag. Ewald Giesinger



## **Verlauf:**

Der Vorsitzende begrüßt die anwesenden Mandatäre und stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Sitzung fest.

Zu allen Tagesordnungspunkten wurden die zur Behandlung stehenden Akten/Aktenteile, die für die Entscheidungsfindung maßgeblich sind, sowie die in der gegenständlichen Verhandlungsschrift angeführten Anlagen den anwesenden Mitgliedern/Ersatzmitgliedern der Gemeindevertretung durch die Möglichkeit der Einsichtnahme zur Verfügung gestellt.

Nachstehende Tagesordnung wird sodann abgehandelt:

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentliche Sitzung**

1. Auftragsvergaben:
  - 1.1. Kinderbetreuungseinrichtung Neubau (Bäumle) | Erhöhung Herstellkosten | Vergabe Einbaumöbel
  - 1.2. Hochwasserschutzprojekt Ruggbach | Vergabe der Baumeisterarbeiten für den Bachausbau und Brückenneubau sowie der Vergabe der geologischen Bauaufsicht
2. Änderung der Besetzung von Ausschüssen | Delegierungen
3. Kassaberechtigungen
4. Verordnungen
5. Bebauungspläne
  - 5.1. Teilbebauungsplan Pfänder | Änderung | Digitalisierung
  - 5.2. Teilbebauungsplan Hintermoos | Digitalisierung
6. Umwidmungen – Auflageverfahren
  - 6.1. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend der einer Teilfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1658/1 (Gemeinde Lochau) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Mischgebiet (BM)
  - 6.2. Ansuchen von Dr. Hampel auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend Teilflächen von ca. 34 m<sup>2</sup> der GST-NR 1173/1 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und von BW in FF (flächengleicher Tausch)
  - 6.3. Ansuchen M+S Immobilien GmbH auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca 86 m<sup>2</sup> der GST-NR 229/1 von einerseits Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und andererseits BW in FF (flächengleicher Tausch)
  - 6.4. Ansuchen von Familie Russ auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 1.011 m<sup>2</sup> der GST-NR 913/18 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Verkehrsfläche Straße (teils bereits bestehende Zufahrt)

- 6.5. Ansuchen von Familie Jaspers auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1200/1 von forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald) (F) in Baufläche-Wohngebiet (BW)
7. Verordnung über das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Grundstücke GST-NRN. 570/1 und 570/6
8. Umwidmungen
- 8.1. Ansuchen der Kongregation der Barmherzigen Schwestern in Zams auf Teilumwidmung der GST-NR. 570/1 (ca. 72 m<sup>2</sup>) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Kerngebiet (BK) sowie von FF in Verkehrsfläche Straße (ca. 261 m<sup>2</sup>) und der GST-NR 570/6 teils von FF in BK (ca. 192 m<sup>2</sup>), teils von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 145 m<sup>2</sup>) teils von FF in Verkehrsfläche Straße (ca. 88 m<sup>2</sup>) sowie teils von BK in FF (ca. 26 m<sup>2</sup>) sowie der GST-NR 1674 von BK in FF (ca. 63 m<sup>2</sup>) und von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 30 m<sup>2</sup>)
9. Genehmigung der Niederschrift vom 27. Juni 2023
10. Berichte
11. Allfälliges

## **1. Auftragsvergaben:**

### **1.1. Kinderbetreuungseinrichtung Neubau (Bäumle) | Erhöhung Herstellkosten | Vergabe Einbaumöbel**

### **1.2. Hochwasserschutzprojekt Ruggbach | Vergabe der Baumeisterarbeiten für den Bachausbau und Brückenneubau sowie der Vergabe der geologischen Bauaufsicht**

1.1. Kinderbetreuungseinrichtung Neubau (Bäumle) | Erhöhung Herstellkosten | Vergabe Einbaumöbel:

---

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 11.09.2023 wie folgt zur Kenntnis:

#### *Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*In der 33 GVE vom 23.06.2020 wurde der einstimmige Beschluss gefasst, dass die Gemeinde im geplanten Projekt der ZIMA das gesamte Erdgeschoss samt Gartenanteil käuflich erwirbt.*

*In der GVE am 29.06.2021 wurde eine ca. Herstellsumme von € 5.220.000 genehmigt. Dieser Betrag muss nach den in den letzten 2 Jahren erfolgten Überarbeitungen und Detaillierungen und Preiserhöhungen um ca. € 200.000 Netto erhöht werden, was dann eine Fertigstellungssumme der Herstellkosten von ca. € 5.420.000 Netto ergibt.*

#### *1.) Erhöhung Herstellkosten:*

*Diese stellen sich ausfolgenden größeren Positionen, welche gerundet sind, zusammen, welche mittlerweile durch den Architekten und das Bauamt kostenmäßig erfasst, sind:*

- *Einrichtung Möbel Lose mit € 90.000 Netto (Büromöbel, Tische, Stühle, etc.)*
- *Einrichtung Spielplatz mit € 70.000 Netto (Beitrag € 15.000 der ZIMA sind abgezogen)*

- *Einrichtung Turnsaal mit € 40.000 Netto (Rollrutschen Matten, Gymnastikgeräte, Boulderwand, Ringe, Leitern, etc...)*

*Genehmigte und unterzeichnete Kaufvertragssumme: € 5.018.000 Netto ohne Möbel*

*Durch GVE genehmigte Kosten: € 5.220.000 Netto inkl. Grobkostenschätzung Möbel und Spielplatz vom 29.06.2021*

*Benötigte ca. Herstellkosten neu: € 5.420.000 Netto tatsächliche Kosten Stand Sept. 2023 inkl. aller Möbel und auch der beweglichen Einrichtungen und Spielplatz gesamt gemäß aktuellen Kostenstand.*

*Erwähnt darf auch werden, dass wir beim KGA (Kommunaler Gebäudeausweis) auch mit einer höheren Förderung rechnen dürfen, da wir uns derzeit bei ca. 850 bis 900 Punkten befinden und 2021 noch eine Zielvorgabe von 800 Punkten hatten.*

*2. Einbaumöbel sind Vergabefertig.*

*Es sind 6 Angebote eingegangen: Als Billigstbieter hat sich die Firma Plattner aus Hohenems nach Überprüfung der Angebotsunterlagen herausgestellt. Dies ist auch der Vergabevorschlag. Die Unterlagen der Angebotsprüfung und der Vergabevorschlag liegen bei.*

*Der Baufortschritt ist im zeitlichen Rahmen, im Oktober sollten die Innentrennwände und der Estrich eingebaut werden.*

*Haushaltsstelle: 1/240100-010000*

*Bedeckung: Budget 2023/24*

*Projektkosten: Ca. 5.220.000 € Netto genehmigt durch GVE am 29.06.2023*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgende Beschlüsse zu fassen:*

- 1.) Die Herstellkosten für den für den KIGA Bäumle mit ca. € 5.420.000 Netto und somit einer Erhöhung, um ca. € 200.00 Netto gemäß Auflistung zu beschließen.*
- 2.) Die Vergabe der Einbaumöbel mit ca. € 165.000 Netto gemäß dem Vergabevorschlag des Architekten DI Walser an die Firma Plattner Möbel aus Hohenems zu beschließen.*

Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die Erhöhung um rund € 200.000,00 auf netto ca € 5.420.000,00.

Weiters genehmigt die Gemeindevertretung **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die Vergabe der Einbaumöbel gemäß dem Vorschlag des Architekturbüro walser + werle architekten zt aus Feldkirch an die Z.E.&F. Plattner GmbH, Rheindorfstraße 3, 6845 Hohenems im Umfang ihres Offertes von netto rund € 165.000,00.

Die Auftragssummen der Mitbewerber belaufen sich von rund netto € 223.000,00 – netto ca. € 303.000,00.

## 1.2. Hochwasserschutzprojekt Ruggbach | Vergabe der Baumeisterarbeiten für den Bachausbau und Brückenneubau sowie der Vergabe der geologischen Bauaufsicht:

---

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 14.09.2023 wie folgt zur Kenntnis:

### *Hochwasserschutzprojekt Ruggbach*

*Vergabe der Baumeisterarbeiten für den Bachausbau und Brückenneubau sowie der Vergabe der geologischen Bauaufsicht*

*Im Zuge der Überarbeitung des Gefahrenzonenplanes durch das Amt der Vorarlberger Landesregierung Abteilung Wasserwirtschaft Bregenz wurden der Ruggbach angepasst und ergänzt. Die Planungsarbeiten wurden fertig gestellt und durch die BH-Bregenz genehmigt.*

*Es wurde eine Ausschreibung versendet sowie ein Preisspiegel erstellt. Die Angebotsöffnung brachte folgendes Ergebnis (Reihung nach dem Öffnen der Angebote) wobei sich die angeführten Zahlen Netto exkl. 20 % USt. abzüglich allfälliger Nachlässe verstehen.*

### *Bietergemeinschaft*

*1. Oberhauser & Schedler, i+R, Tomaselli Gabriel € 4.649.999,99*

*2. Fa. Geo Alpinbau, Mils € 4.921.380,95 + 5,8 %*

### *Bietergemeinschaft*

*3. Nägele Hoch- und Tiefbau GmbH, Gebr. Haider € 5.249.174,90 + 12,9 %*

*4. Fa. Wilhelm + Mayer € 5.811.096,09 + 25,0 %*

### *Rechnerische Prüfung*

*Im Zuge der Angebotsprüfung wurden die Einheitspreise überprüft, wobei festgestellt wurde, dass die erstgereichte Bietergemeinschaft O&S, i+R, Tomaselli Gabriel entgegen den Angebotsbestimmungen negative Einheitspreise bei zwei Positionen eingesetzt hat. Da diese den Ausschreibungsbestimmungen widerspricht, musste das Angebot gemäß § 141 Abs. 1 Z. 7 BVergG ausgeschieden werden. Der Bietergemeinschaft wurde die Ausscheidung ihres Angebots mit Schreiben vom 24.8.2023 bekannt gegeben*

*Die Stillhaltefrist endete am 3.9.2023 24:00 Uhr. Die Ausscheidung wurde von der Bietergemeinschaft zu Kenntnis genommen und nicht beeinsprucht.*

### *VERGABEVORSCHLAG*

*Die Zuschlagsentscheidung wurde versandt, die Stillhaltefrist endet am 15.9.2023 um 24:00 Uhr. Unter den gegebenen Voraussetzungen dürfen wir Ihnen somit eine Zuschlagserteilung zu Gunsten der bestbietenden Firma Geo Alpinbau, Mils zum Angebotspreis von € 4.921.380,95 (netto) bzw. von € 5.905.657,14 (brutto) empfehlen.*

*Es wurde auch ein Angebot für die geologisch / geotechnische Bauaufsicht eingeholt.*

*Der Preis setzt sich aus einem geschätzten Aufwand von ca. 80 Stunden (40 je Bauabschnitt) für die Bauaufsicht inkl. Reisezeiten und einem Stundenlohn von 110 €/h netto zusammen. Der Buttopreis beläuft sich inkl. 20 % Ust. auf 8.800 € (4.400 je Gemeinde), zahlbar binnen 14 Tagen ohne Nachlass. Die Verrechnung erfolgt ab Büro Standort Blons. Spesen wie km Geld, Papier- und Druckkosten, usw. sind im Stundenlohn enthalten und werden nicht gesondert verrechnet.*

*Die Abrechnung erfolgt, mit Aufteilung 50/50 auf die beiden Gemeinden nach tatsächlich geleisteten Stunden transparent mit Datum, Uhrzeit und Angabe zur Art der Tätigkeit dokumentiert.*

*Vergabe an die Firma Geo Alpinbau, Mils zum Angebotspreis von € 4.921.380,95 (netto) bzw. von € 5.905.657,14 (brutto) die anstehenden Kosten werden jeweils in das nächst Budget Jahr 2024/2025 übernommen.*

*Vergabe an die Firma Alexander Bickel zum Angebotspreis von € 8.800,00 (netto) bzw. von € 10.560,00 (brutto) die anstehenden Kosten werden jeweils in das nächst Budget Jahr 2024/2025 übernommen.*

*Zurzeit stehen noch im Budget 2023 ca. 150.000,00 € für den Ruggbach zu Verfügung. Die Angebote wurde vom Straßenbauamt/Wasserwirtschaft/Marktgemeinde Hörbranz befürwortet. Die Anfallenden Kosten werden von den jeweiligen Gemeinden mit 50% getragen:*

*Anteil Gemeinde Lochau:*

*Firma Geo Alpinbau, € 2.952.828,57 brutto*

*Firma Alexander Bicke € 5.280,00 brutto*

*Förderschlüssel: Bund = 41,70%, Land = 40,00%, Interessent = 18,3% somit je Gemeinde = 9,15%*

*Haushaltsstelle: 1/639000.6120*

*Bedeckung: 150.000,00 € und für das Budget 2024/2025 vorsehen*

*Projektkosten: ca. € 2.960.000,00 für die Jahre 2023 - 2025*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Baumeisterarbeiten für den Hochwasserschutz an die Firma Geo Alpinbau, Mils in der Höhe von € 2.952.828,57 brutto zu vergeben.*

*Die geologische Bauaufsicht für den Hochwasserschutz an die Firma Alexander Bicke, in der Höhe von ca. € 5.280,00 brutto zu vergeben.*

Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die Vergabe der Baumeisterarbeiten an die Firma Geo Alpinbau, Mils, in der Höhe von € 2.952.828,57 brutto.

Weiters genehmigt die Gemeindevertretung **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0), die geologische Bauaufsicht für den Hochwasserschutz an die Firma Alexander Bicke in der Höhe von ca. € 5.280,00 brutto zu vergeben.

## 2. Änderung der Besetzung von Ausschüssen | Delegierungen:

Der Vorsitzende berichtet, dass Melanie Renner schriftlich auf Ihre Funktion als Ersatzmitglied der Gemeindevertretung verzichtet hat und das Schreiben in seiner Abwesenheit persönlich an den Vizebürgermeister Christophorus Schmid übergeben hat, sodass der Verzicht wirksam ist.

Gemäß § 51 Abs. 4 GG sind die Mitglieder der Ausschüsse aus der Mitte der Gemeindevertreter oder deren Ersatzleute nach dem Verhältnis des Wahlrechtes unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmung des § 56 Abs. 2 GG zu wählen. Für Ausschussmitglieder sind in gleicher Weise eine erforderliche Anzahl der Ersatzmitglieder zu wählen.

Der Vorsitzende informiert sodann, dass die Fraktion „Das TEAM für LOCHAU – Volkspartei und Parteilose“ nunmehr nachstehende Nachbesetzung von Ausschüssen/Kommissionen schriftlich eingebracht hat. Dieser schriftliche Vorschlag wurde von mehr als der Hälfte der Fraktionsmitglieder unterzeichnet und entspricht sohin den Bestimmungen des Gemeindegesetzes.

### WIRTSCHAFT- UND TOURISMUSAUSSCHUSS

für Mitglied Melanie Renner

neu Mitglied Petra Böck

Diese Nachbesetzung wird seitens der Gemeindevertretung ohne Diskussion zur Kenntnis genommen.

## 3. Kassaberechtigungen:

Die Gemeindevertretung berechtigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) nachstehende Personen zur Entgegennahme von Bargeld:

### Gemeindeamt

Hauptkassier

Prantl Manuela

Stellvertretung

Bertel Magdalena

Thullner-Kohler Sandra

Lagler Katharina

Marinelli Renate

### Wirtschaftshof

Nebenkasse

Eberle Cornelia

Hane Willi

Schneider Bernhard

Oberhauser Bernhard

**Hafenverwaltung**

Sinz Michael  
Fessler Alexander

**Bücherei**

Mag. Lechner Birgit

**Raumverwaltung**

Erath Philipp

#### **4. Verordnungen:**

Der Vorsitzende berichtet, dass seitens der >Gemeinde eine Verordnung zum Schutze der öffentlich zugänglichen Erholungsflächen, Park- und Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätze erlassen werden sollte, zumal vermehrt Beschwerden betreffend die Nutzung dieser Flächen eingehen.

Es erfolgt eine kurze Diskussion betreffend die Themen Trennung der Verordnung betreffend Schulsportplatz und den anderen Flächen sowie öffentliche Nutzung des Schulsportplatzes für die Allgemeinheit (Elterninitiative).

Sodann werden beide nachstehenden Verordnungen **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) beschlossen:

### **VERORDNUNG**

*der Gemeinde Lochau zum Schutze der öffentlich zugänglichen Erholungsflächen, Park- und Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätze (ohne Schulsportplatz)  
(Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2023)*

*Aufgrund des § 18 Abs. 1 des Gemeindegesetzes, LGBl.Nr. 40/1985 idgF, wird verordnet:*

#### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf alle öffentlich zugänglichen Erholungsflächen, Park- und Grünanlagen sowie Spiel- und Sportplätze (ohne Schulsportplatz).*

*In Gesetzen oder Verordnungen des Bundes oder des Landes Vorarlberg enthaltene Bestimmungen werden durch diese Verordnung nicht berührt.*

#### **§ 2**

#### **Verbote**

*Folgende Handlungen und Unterlassungen, die für sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Handlungen geeignet sind als störender Missstand das örtliche Gemeinschaftsleben zu beeinträchtigen, sind auf den in § 1 erwähnten Flächen und Anlagen verboten:*

- a) *das Verunreinigen dieser Flächen einschließlich der darauf befindlichen Bauwerke und Einrichtungen;*
- b) *das Betreten von Blumenbeeten sowie das Ab- und Ausreißen bzw. Abschneiden von Blumen, Sträuchern;*
- c) *das Verwenden von Fahrzeugen aller Art außerhalb von ausdrücklich gekennzeichneten Verkehrsflächen; ausgenommen davon sind Einsatzfahrzeuge und Fahrzeuge, die für die Pflege dieser Flächen benötigt werden;*
- d) *das Werfen von Steinen oder anderen Gegenständen, sofern dadurch das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdet oder Sachen beschädigt werden könnten;*
- e) *das freie Laufen lassen von Hunden sowie das Betreten lassen von Spielflächen durch Hunde oder andere Haustiere oder als Hundehalter Kot des gehaltenen Hundes liegen zu lassen;*
- f) *der Konsum von alkoholischen Getränken, ausgenommen im Rahmen von bewilligten Veranstaltungen;*
- g) *das Abbrennen von Lagerfeuern sowie das Abhalten von Grillfesten außerhalb der dafür vorgesehenen Anlagen;*
- h) *das zweckwidrige Verwenden von Spiel- und Sportplätzen bzw. der dort befindlichen Einrichtungen, so auch die Verwendung der Spiel- und Sportplätze als Treffpunkt ab 21.00 Uhr; in den Monaten Juni – einschließlich August ab 22.00 Uhr*
- i) *die Verwendung als Nachtruheplatz;*
- j) *die Verwendung bzw. Inbetriebnahme von lärmverursachenden Geräte nach 20.00 Uhr*
- k) *Produkte, die ein Gefährdungspotenzial für die Umwelt, Mensch und Tier bilden können, sowie generell Abfälle (z.B. Glas-, Metall- und Kunststoffverpackungen sowie sonstige Abfälle), außerhalb der vorgesehenen Entsorgungseinrichtungen zurückzulassen, insbesondere Glasbinde zu zerbrechen und Scherben zu hinterlassen;*

### **§ 3**

#### **Verwaltungsübertretung**

*Wer die Bestimmungen des § 2 verletzt, begeht eine Verwaltungsübertretung.*

### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

*Die Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft und gleichzeitig verliert die Verordnung vom 20.11.2001 betreffend Spielplätze ihre Wirksamkeit.*

*Der Bürgermeister  
Dr. Frank Matt*

## **VERORDNUNG**

*der Gemeinde Lochau zum Schutze des Schulsportplatzes  
(Beschluss der Gemeindevertretung vom 26.09.2023)*

*Infolge des zunehmenden Vandalismus und Missbrauch der Schulsportanlage wird aufgrund des § 18 Abs. 1 des Gemeindegesetzes, LGBl.Nr. 40/1985 idgF, verordnet:*

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

*Der Geltungsbereich dieser Verordnung erstreckt sich auf den Schulsportplatz.*

*In Gesetzen oder Verordnungen des Bundes oder des Landes Vorarlberg enthaltene Bestimmungen werden durch diese Verordnung nicht berührt.*

### **§ 2**

#### **Allgemeines**

- a) Das Betreten der Schulsportanlage ist grundsätzlich am Montag – Samstag nur während der Schulzeiten und unter Aufsicht erlaubt. Die Aufsichtsperson hat den Zugang zu öffnen und nach Gebrauch auch wieder zu versperren;*
- b) beim Betreten der Weitsprunganlage ist unbedingt darauf zu achten, dass die Schuhe in der Wiese oder auf den schwarzen Schuhabstreifern beim Herausgehen abgeputzt werden, und ist nach der Nutzung die Abdeckung wieder zu schließen;*
- c) die offene Jugendarbeit Leiblachtal sowie die Ferienbetreuung dürfen unter Aufsicht auch außerhalb der Schulzeiten die Schulsportanlage nutzen, längstens jedoch bis 19.00 Uhr;*
- d) die Lochauer Sportvereine dürfen unter Aufsicht außerhalb der Schulzeiten den Schulsportplatz in Absprache mit der Gemeindeverwaltung benutzen, längstens jedoch bis 20.00 Uhr.*

### **§ 3**

#### **Verbote**

*Folgende Handlungen und Unterlassungen, die für sich allein oder im Zusammenwirken mit anderen Handlungen geeignet sind als störender Missstand das örtliche Gemeinschaftsleben zu beeinträchtigen, sind auf den in § 1 erwähnten Flächen und Anlagen verboten:*

- l) das Verunreinigen dieser Flächen einschließlich der darauf befindlichen Bauwerke und Einrichtungen;*
- m) das Verwenden von Fahrzeugen aller Art;*
- n) das Werfen von Steinen oder anderen Gegenständen, sofern dadurch das Leben oder die Gesundheit von Menschen gefährdet oder Sachen beschädigt werden könnten;*
- o) das freie Laufen lassen von Hunden sowie das Betreten lassen des Schulsportplatzes durch Hunde oder andere Haustiere oder als Hundehalter Kot des gehaltenen Hundes liegen zu lassen;*

- p) das Mitbringen und der Konsum von Speisen und Getränken,*
- q) das zweckwidrige Verwenden des Schulsportplatzes bzw. der dort befindlichen Einrichtungen,*
- r) die Verwendung als Nachtruheplatz;*
- s) die Verwendung bzw. Inbetriebnahme von lärmverursachenden Geräte nach 20.00 Uhr*
- t) Produkte, die ein Gefährdungspotenzial für die Umwelt, Mensch und Tier bilden können, sowie generell Abfälle (z.B. Glas-, Metall- und Kunststoffverpackungen sowie sonstige Abfälle), außerhalb der vorgesehenen Entsorgungseinrichtungen zurückzulassen, insbesondere Glasgebinde zu zerbrechen und Scherben zu hinterlassen;*

#### **§ 4**

#### **Verwaltungsübertretung**

*Wer die Bestimmungen des § 3 verletzt, begeht eine Verwaltungsübertretung.*

#### **§ 5**

#### **Inkrafttreten**

*Die Verordnung tritt mit Beginn des auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft und gleichzeitig treten Anordnungen, soweit sie dieser Verordnung widersprechen, außer Kraft.*

*Der Bürgermeister*

*Dr. Frank Matt*

## **5. Bebauungspläne:**

### **5.1. Teilbebauungsplan Pfänder | Änderung | Digitalisierung**

### **5.2. Teilbebauungsplan Hintermoos | Digitalisierung**

Der Vorsitzende bringt den Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wie folgt zur Kenntnis:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Gemäß Unterlagen TBPPuH und Erläuterungsberichten stadtländ – Entwurf- Sept. und Nov. 2022*

*Teilbebauungsplan Pfänder – Planzahl: 02-2022-05*

*Teilbebauungsplan Hintermoos – Planzahl: 02-2022-06*

*Die in der GVE-Sitzung vom 27.09.2022 beschlossenen Änderung des Teilbebauungsplanes Pfänder sowie beschlossene Entwurf des teilbebauungsplanes Hintermoos entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Aufsicht aufgelegt sowie die Auflage ordnungsgemäß kundgemacht wurde. Zudem wurden das Amt der Landeshauptstadt Bregenz, die Gemeinden Hörbranz, Eichenberg und Langen bei Bregenz, die Agrarbezirksbehörde Bregenz, die Bergbehörde (Bezirkshauptmannschaft Bregenz), die Wildbach- und Lawinverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz, das Amt der Vorarlberger Landesregierung, die Abteilungen Raumplanung, Geologie, Forstwesen, Straßenbau und VIIId Wasserwirtschaft verständigt. Die Kundmachungen wurde auf dem Veröffentlichungsportal und*

*an der Anschlagtafel der Gemeinde Lochau ordentlich kundgemacht. Zu der beabsichtigten Änderungen des TBPP Pfänder und die Neuauflage Hintermoos sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen werden den Anwesenden inhaltlich nähergebracht.*

*AdVL Abteilung Wasserwirtschaft vom 30.11.2022:*

*Keine Einwendung.*

*Bundesdenkmalamt (BDA) vom 07.11.2022:*

*Die eingelangte Stellungnahme des BDA werden dahingehend berücksichtigt, dass bei den Teilbebauungsplänen keine unmittelbare Änderung erfolgen muss, allerdings wird geprüft, ob der Flächenwidmungsplan bei der Überarbeitung angepasst wird bzw. wird der Erläuterungsbericht ergänzt.*

*Für die privaten Stellungnahmen wird keine Änderung des Teilbebauungsplanes empfohlen.*

*In der 2. Lesung am 21.03.2023 wurden die jeweiligen Teilbebauungspläne für den Pfänder und für Hintermoos gemäß Ansuchen und Ausarbeitung jeweils positiv beschlossen. Nun benötigt es den jeweiligen 2. Beschluss für die digitale Ausfertigung nochmals, Änderungen sind keine erfolgt. Andere Stellungnahmen sind keine eingegangen.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Den Teilbebauungsplan Pfänder – Überarbeitung und Außerkraftsetzung des bestehenden TBPP und den Teilbebauungsplan Hintermoos – Neuauflage, in der vorgelegten Form samt den eingelangten Stellungnahmen und samt den Erläuterungsberichten und den Verordnungen jeweils zu beschließen. Die eingegangenen öffentlichen Stellungnahmen sind zur Kenntnis genommen und werden berücksichtigt, für die privaten Stellungnahmen wird nach fachlicher Überprüfung durch Stadtland empfohlen, dass für diese keine Änderung des Teilbebauungsplanes notwendig ist bzw. nur Anpassungen des Flächenwidmungsplanes im Anlassfall durchzuführen wären. (2. Lesung – digitalisiert mit Amtssignatur).*

Der Vorsitzende ruft in Erinnerung, dass in der Gemeindevertretungssitzung vom 21.03.2023 die Änderung des Teilbebauungsplanes Pfänder sowie der Teilbebauungsplan Hintermoos einstimmig beschlossen wurden.

#### 5.1. Teilbebauungsplan Pfänder | Änderung | Digitalisierung:

---

Der Vorsitzende bringt die entsprechende Verordnung samt Beilagen wie folgt zur Kenntnis:

##### *Verordnung*

*der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau über einen Bebauungsplan  
Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom 26.09.2023 wird gemäß § 30 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019, verordnet:*

##### *§ 1*

*Der Bebauungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.*

## *§2*

*Mit Inkrafttreten dieser Verordnung tritt der Bebauungsplan für den Bereich Pfänder der Gemeinde Lochau vom 31.10.1969 außer Kraft.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

## *Anlage 1*

### *Gemeinde Lochau – Teilbebauungsplan Pfänder*

#### *§ 1 Geltungsbereich*

*Der Bebauungsplan gilt für den Bereich Pfänder.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Abgrenzung der Teilbereiche können Anlage des Teilbebauungsplans, Plan-Zahl 02-2022-05, welcher Bestandteil dieser Verordnung bildet, entnommen werden.*

#### *§ 2 Art der baulichen Nutzung*

*2.1 Die Grundstücke sind entsprechend ihrer Widmung zu nutzen. Die Errichtung von Ferienhäusern ist nur auf jenen Flächen erlaubt, die über eine entsprechende Widmung verfügen (BW-Fa oder BW-Fn, Teilbereiche 1, 3, 4, 5 und 6).*

*2.2 Die Grundstücke .287, .288, 1317/5 und 1317/6 (Teilbereiche 7 und 8) sind entsprechend ihrer Freiflächen Sondergebiet Widmung für Einrichtungen des Fremdenverkehrs zu nutzen (Gastro nomie).*

*2.3 Swimmingpools oder Schwimmteiche sind nicht erlaubt.*

#### *§ 3 Maß der baulichen Dichte*

*3.1 Die maximal überbaute Fläche (ÜBF) pro Gebäude beträgt 90 m<sup>2</sup> in Baufläche Wohngebiet, auf denen nur Ferienwohnungen (BW-Fn) errichtet werden dürfen (Teilbereiche 3, 4, 5 und 6).*

*3.2 Die erlaubte Höchstgeschossanzahl (HGZ) in Baufläche Wohngebiet (BW, BW-Fa, BW-Fn) beträgt 2 Geschosse.*

*3.3 Die erlaubte Höchstgeschossanzahl (HGZ) beträgt in Teilbereich 7: 2,5 Geschosse und in Teilbereich 8: 3 Geschosse (beide Freifläche Sondergebiet).*

*3.4 Das bestehende Gebäude auf Grst. Nr. .288 (Teilbereich 8) ist in seinem bestehenden Ausmaß und Form zu erhalten. Bei Umbau- oder Renovierungsarbeiten darf das bestehende Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert werden. Insbesondere sind die charakteristischen Materialien und Stilelemente zu verwenden bzw. zu erhalten: Holzfassade, mehrflügelige Sprossenfenster, Fensterläden.*

#### *§ 4 Art der Bebauung*

*4.1 Offene Bebauung*

#### *§ 5 Situierung*

*5.1 Die Situierung der Gebäude hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen und den Vegetationsbestand, zu erfolgen.*

5.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs. 5 Baugesetz Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.

5.3 Stützmauern sind zu vermeiden.

#### *§ 6 Baukörper*

6.1 Wintergärten, Vorbau- oder Balkonverglasungen und dgl. sind mit der Dachtraufe abzuschließen.

6.2 Erker, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Balkone und dgl. dürfen nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.

#### *§ 7 Dächer*

7.1 Die Dacheindeckung hat in gedämpften Dunkelbraun-, Dunkelgrau- oder Rottönen zu erfolgen. Für die Dacheindeckung dürfen nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien verwendet werden. Die Verwendung von Welleternit ist bei Wohngebäuden nicht zulässig.

#### *§ 8 Außenfassaden*

8.1 Die Außenfassaden sind, und zwar auch bei einer umfassenden Renovierung, überwiegend in Holz oder Stein auszuführen.

8.2 Brüstungen von Balkonen dürfen nicht in Glas ausgeführt werden.

8.3 Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende, gedeckte Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist jedenfalls ein Farbkonzept anzuschließen.

#### *§ 9 Freiraum*

9.1 Der die Gebäude umgebende Freiraum ist offen zu gestalten. D.h. durchgehend blickdichte Hecken und Einfriedungen sind nicht erlaubt.

9.2 Der bestehende markante Baum- und Heckenbestand ist weitgehend zu erhalten.

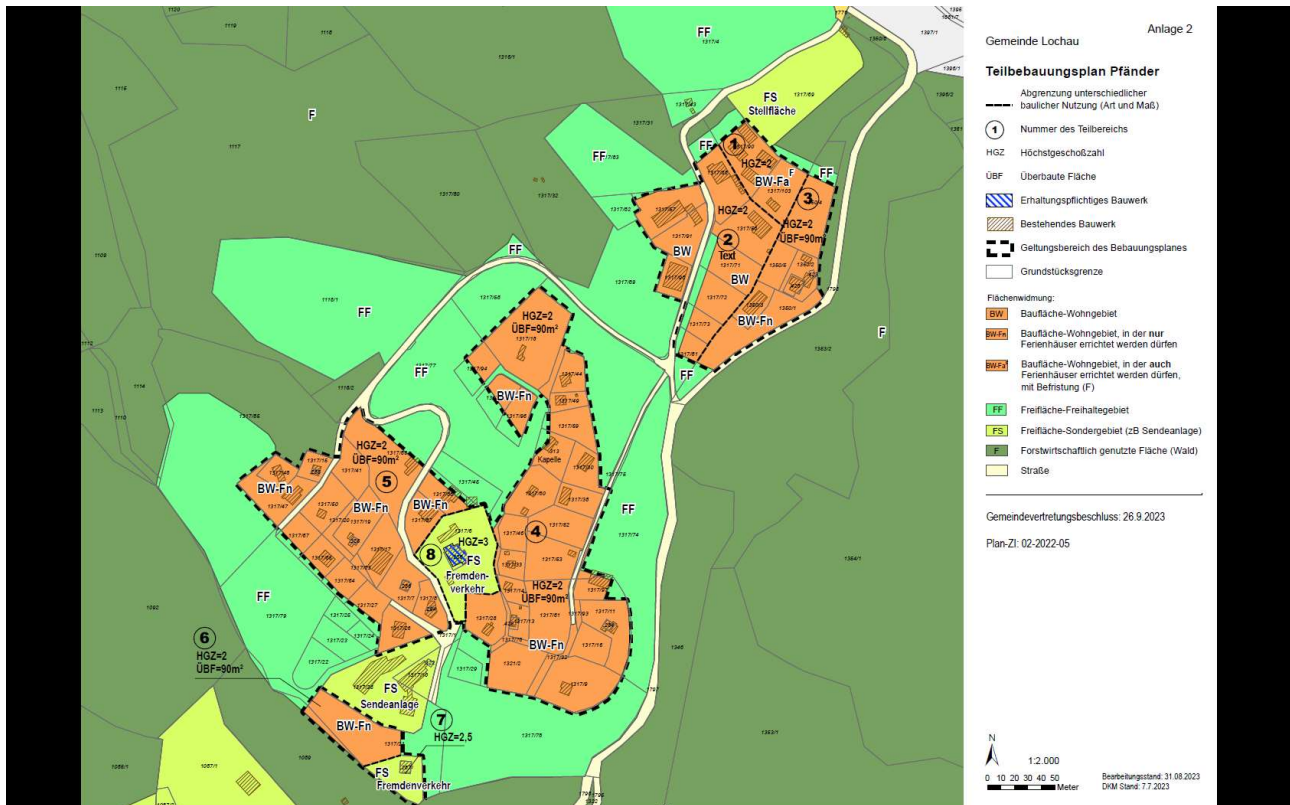
9.3 Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Insbesondere das Pflanzen von Thujen oder ähnlichen Koniferen ist nicht erlaubt.

#### *§ 10 Stellplätze*

10.1 In Bereichen, die als Baufläche Wohngebiet nur für Ferienwohnung (BW-Fn) gewidmet sind, darf kein bis maximal ein KFZ-Stellplatz pro Ferienwohnung vorgesehen werden. Darüber hin- aus gehender Stellplatzbedarf ist über den Sammelparkplatz an der Pfänderstraße (FS Stellfläche) abzudecken.

10.2 Werden auf einem Grundstück mehr als 2 Ferienwohnungen errichtet und sind dadurch bedingt mehr als 2 Stellplätze vorgesehen, so sind diese zusätzlichen Stellplätze zu bündeln und unterirdisch, mit einer einzigen Ein- und Ausfahrt anzulegen. Alternativ kann der Stellplatzbedarf über den Sammelparkplatz (FS Stellfläche) abgedeckt werden.

## Anlage 2



Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die zur Kenntnis gebrachte Verordnung samt den darin erwähnten Anlagen 1 und 2.

### 5.2. Teilbebauungsplan Hintermoos | Digitalisierung

Der Vorsitzende bringt die entsprechende Verordnung samt Beilagen wie folgt zur Kenntnis:

#### *Verordnung*

*der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau über einen Bebauungsplan*

*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Lochau vom 26.09.2023 wird gemäß 28 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, in der Fassung LGBl.Nr. 28/2011 und Nr. 4/2019, verordnet:*

*Der Bebauungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß dem Textteil in der angeschlossenen Anlage 1 und dem Plan in der angeschlossenen Anlage 2 erlassen.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

*Anlage 1  
Gemeinde Lochau – Teilbebauungsplan Hintermoos*

*§ 1. Geltungsbereich*

*Der Bebauungsplan gilt für den Bereich Hintermoos.*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplans kann der Anlage des Teilbebauungsplans, Plan-Zahl 02-2022-06, welcher Bestandteil dieser Verordnung bildet, entnommen werden.*

*§ 2. Art der baulichen Nutzung*

*2.1 Im als Baufläche Wohngebiet gewidmeten Bereich dürfen nur Ferienwohnungen errichtet werden.*

*2.2 Grundstück Nr. 1043/6 darf auch für dauerhaftes Wohnen genutzt werden.*

*2.3 Swimmingpools oder Schwimmteiche sind nicht erlaubt.*

*§ 3. Maß der baulichen Dichte*

*3.1 Die maximal überbaute Fläche (ÜBF) pro Gebäude beträgt 90 m<sup>2</sup> in Baufläche Wohngebiet, auf denen nur Ferienwohnungen (BW-Fn) errichtet werden dürfen.*

*3.2 Die erlaubte Höchstgeschossanzahl (HGZ) beträgt 2 Geschosse.*

*§ 4. Art der Bebauung*

*4.1 Offene Bebauung*

*§ 5. Situierung*

*5.1 Die Situierung der Gebäude hat unter Bedachtnahme auf die vorhandene naturräumliche Situation, im Besonderen auf die gegebenen Geländebeziehungen und den Vegetationsbestand, zu erfolgen.*

*5.2 Das natürliche Gelände darf durch Auffüllungen, Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht wesentlich verändert werden, sofern nicht die Baubehörde nach § 3 Abs. 5 Baugesetz Verfügungen über die Erhaltung oder Veränderung der Oberfläche des Geländes trifft.*

*5.3 Stützmauern sind zu vermeiden.*

*§ 6. Baukörper*

*6.1 Wintergärten, Vorbau- oder Balkonverglasungen und dgl. sind mit der Dachtraufe abzuschließen.*

*6.2 Erker, Dacheinschnitte und Dachaufbauten (Gauben) sind nicht zulässig. Balkone und dgl. dürfen nur in untergeordneter Größenordnung errichtet werden.*

*§ 7. Dächer*

*7.1 Die Dacheindeckung hat in gedämpften Dunkelbraun-, Dunkelgrau- oder Rottönen zu erfolgen. Für die Dacheindeckung dürfen nur blendungsfreie und nicht glänzende Materialien verwendet werden. Die Verwendung von Welleternit ist bei Wohngebäuden nicht zulässig.*

*§ 8. Außenfassaden*

*8.1 Die Außenfassaden sind, und zwar auch bei einer umfassenden Renovierung, überwiegend in Holz oder Stein auszuführen.*

*8.2 Brüstungen von Balkonen dürfen nicht in Glas ausgeführt werden.*

*8.3 Bei Farbanstrichen oder Imprägnierungen sind zurückhaltende, gedeckte Farben zu verwenden. Dem Bauantrag ist jedenfalls ein Farbkonzept anzuschließen.*

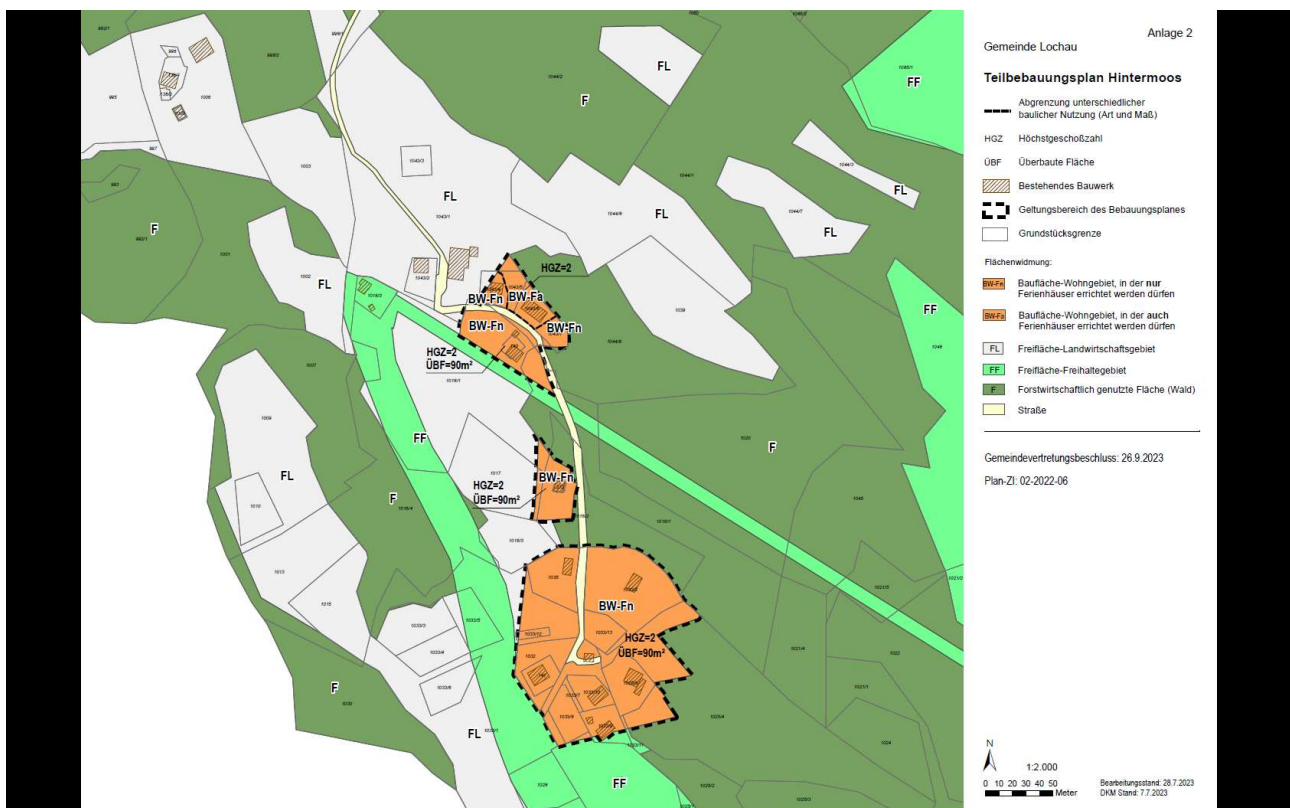
## § 9. Freiraum

9.1 Der die Gebäude umgebende Freiraum ist offen zu gestalten. D.h. durchgehend blickdichte Hecken und Einfriedungen sind nicht erlaubt.

9.2 Der bestehende markante Baum- und Heckenbestand ist weitgehend zu erhalten.

9.3 Es sind standortgerechte, heimische Pflanzen zu verwenden. Insbesondere das Pflanzen von Thujen oder ähnlichen Koniferen ist nicht erlaubt.

## Anlage 2



Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die zur Kenntnis gebrachte Verordnung samt den darin erwähnten Anlagen 1 und 2.

## **6. Umwidmungen – Auflageverfahren:**

**6.1. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend der einer Teilfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1658/1 (Gemeinde Lochau) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Mischgebiet (BM)**

**6.2. Ansuchen von Dr. Hampel auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend Teilflächen von ca. 34 m<sup>2</sup> der GST-NR 1173/1 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und von BW in FF (flächengleicher Tausch)**

**6.3. Ansuchen M+S Immobilien GmbH auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca 86 m<sup>2</sup> der GST-NR 229/1 von einerseits Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und andererseits BW in FF (flächengleicher Tausch)**

**6.4. Ansuchen von Familie Russ auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 1.011 m<sup>2</sup> der GST-NR 913/18 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Verkehrsfläche Straße (teils bereits bestehende Zufahrt)**

**6.5. Ansuchen von Familie Jaspers auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1200/1 von forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald) (F) in Baufläche-Wohngebiet (BW)**

6.1. Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend der einer Teilfläche von ca. 284 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1658/1 (Gemeinde Lochau) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Mischgebiet (BM):

---

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

### *Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Auszug aus der Niederschrift des Raumplanungsausschusses und Ortsentwicklung vom 11.09.2023;*

*Von Amtswegen wurde die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen die beantragte Teilumwidmung festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 284 m<sup>2</sup> von FF in BM sind keine zu erwarten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

### *Ergänzung:*

*Der RP-Ausschuss empfiehlt einstimmig, dass die Teilumwidmung befürwortet wird und im Auflageverfahren samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf umgesetzt wird und das Ansuchen der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung vorgelegt wird (1. Lesung).*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Teilumwidmung in der vorgelegten Form samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf zu beschließen und im Auflageverfahren umzusetzen.*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Umwidmung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Auszug aus der Niederschrift des Raumplanungsausschusses und Ortsentwicklung vom 11.09.2023;*

*Von Amtswegen wurde die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen die beantragte Teilumwidmung festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 284 m<sup>2</sup> von FF in BM sind keine zu erwarten.*

*Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

Schließlich wird der Verordnungsentwurf wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Entwurf zur Verordnung der Gemeindevertretung Lochau über die  
Änderung des Flächenwidmungsplanes*

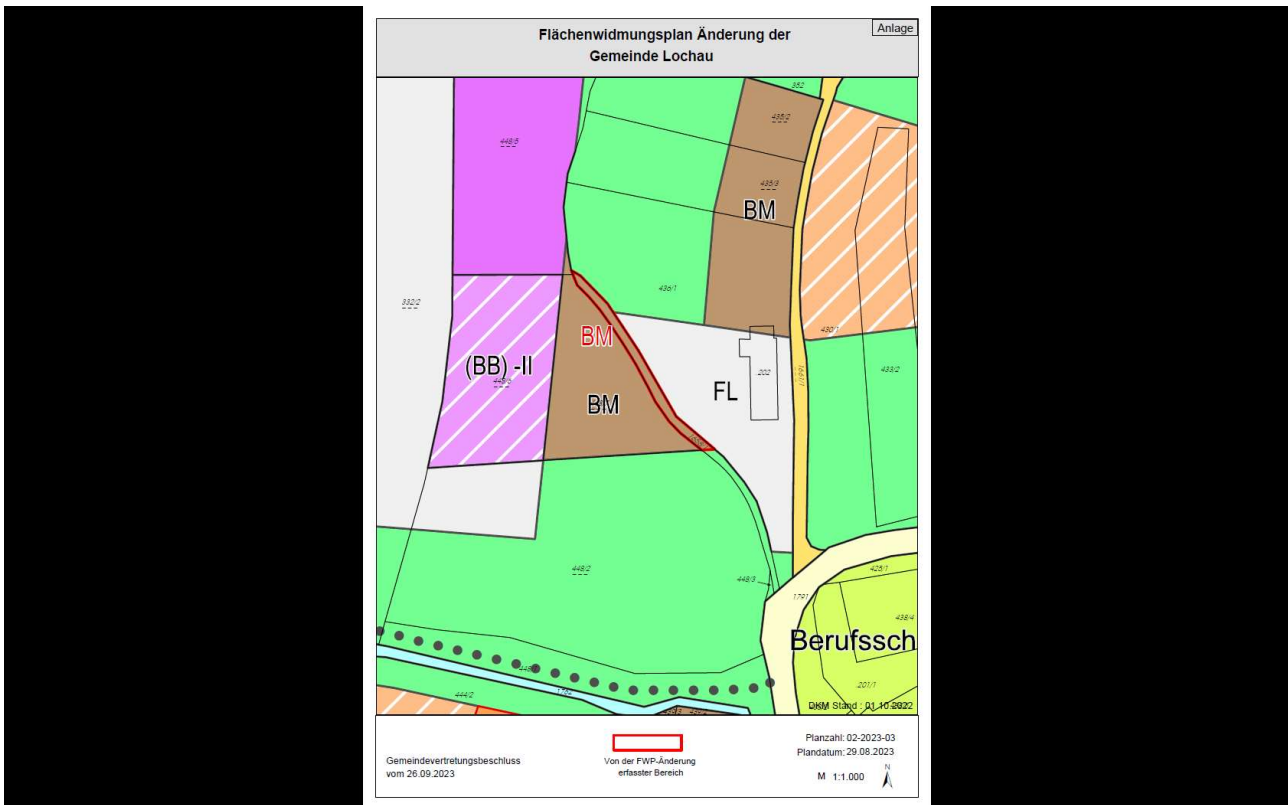
*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom dd.mm.2023 wird gemäß § 23 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, verordnet:*

*Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage geändert.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

## Anlage



Nach kurzer Diskussion genehmigt die Gemeindevertretung einstimmig (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Verordnungsentwurf samt dem Erläuterungsbericht.

Gemäß den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes ist dieser Verordnungsentwurf zur allgemeinen Ansicht einen Monat lang aufzulegen.

6.2. Ansuchen von Dr. Hampel auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend Teilflächen von ca. 34 m<sup>2</sup> der GST-NR 1173/1 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und von BW in FF (flächengleicher Tausch):

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

### *Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Auszug aus der Niederschrift des Raumplanungsausschusses und Ortsentwicklung vom 11.09.2023;*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 22.08.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen den beantragten Flächentausch festgestellt. Negative*

*Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 34 m<sup>2</sup> (flächengleicher Abtausch von FF in BW und BW in FF) sind keine zu erwarten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur 1. Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*Ergänzung:*

*Nach erfolgter und durchgeführter positiver Grundteilung werden die neuen Grundstücke wie folgt und angedacht teilweise neu gewidmet.*

*Die Grundteilung ist im zuständigen Gremium, der GVO am 12.09.2023, bereits positiv beschlossen.*

*Widmung Bestand: Gst. Nr. 1173/1, 1173/2 und 1173/4 - BW und FF – flächengleicher Abtausch von ca. 34 m<sup>2</sup> gemäß Teilungsplan im Bereich der Gst. Nr. 1173/1, 1173/2 und 1173/4.*

*Widmung nach Grundteilung neu: Gst. Nr. 1173/1 Widmung BW neu anstatt FF mit gesamt 34 m<sup>2</sup> und auf Gst. Nr. 1173/4 Widmung FF neu anstatt BW mit 34 m<sup>2</sup>.*

*Nach eingehender Diskussion empfiehlt der RPA einstimmig, dass die vorgelegten Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf der GVE zur 1. Beschlussfassung im Auflageverfahren vorgelegt werden.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Teilumwidmung in der vorgelegten Form samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf zu beschließen und im Auflageverfahren umzusetzen.*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Umwidmung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 22.08.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen den beantragten Flächentausch festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 34 m<sup>2</sup> (flächengleicher Abtausch von FF in BW und BW in FF) sind keine zu erwarten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*Ergänzung: Der Raumplanungsausschuss empfiehlt der GVE die beantragte Teilumwidmung (Flächentausch) positiv zu beschließen.*



6.3. Ansuchen M+S Immobilien GmbH auf Teiländerung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca 86 m<sup>2</sup> der GST-NR 229/1 von einerseits Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche-Wohngebiet (BW) und andererseits BW in FF (flächengleicher Tausch):

---

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Auszug aus der Niederschrift des Raumplanungsausschusses und Ortsentwicklung vom 11.09.2023;*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 29.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen den beantragten Flächentausch festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 86 m<sup>2</sup> (flächengleicher Abtausch von FF in BW und BW in FF) sind keine zu erwarten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*Nach eingehender Diskussion empfiehlt der RPA einstimmig, dass die vorgelegten Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungsplanes samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf der GVE zur 1. Beschlussfassung im Auflageverfahren vorgelegt werden.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Teilumwidmung in der vorgelegten Form samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf zu beschließen und im Auflageverfahren umzusetzen.*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Umwidmung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 29.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen den beantragten Flächentausch festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 86 m<sup>2</sup> (flächengleicher Abtausch von FF in BW und BW in FF) sind keine zu erwarten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*Ergänzung: Der Raumplanungsausschuss empfiehlt der GVE die beantragte Teilumwidmung (Flächentausch) positiv zu beschließen.*

Schließlich wird der Verordnungsentwurf wie folgt zur Kenntnis gebracht:

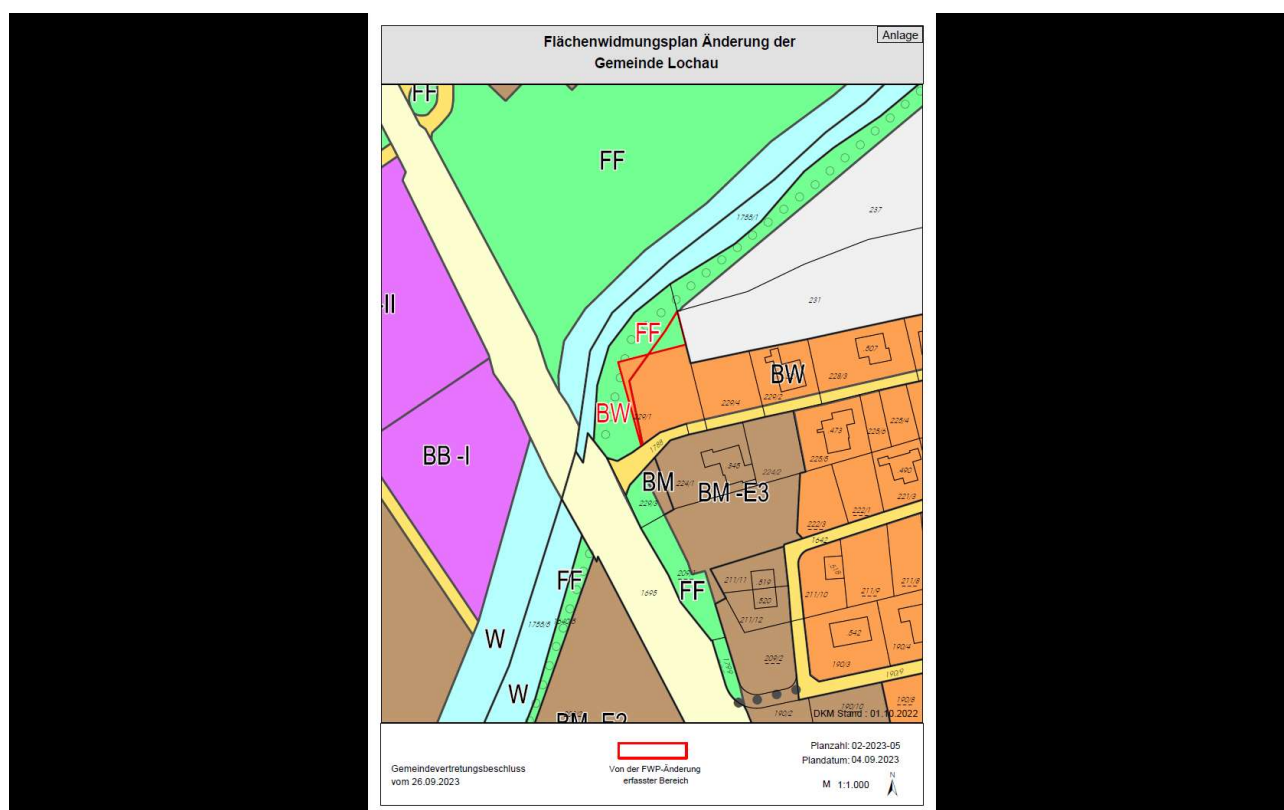
*Entwurf zur Verordnung der Gemeindevertretung Lochau über die  
Änderung des Flächenwidmungsplanes*

*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom dd.mm.2023 wird gemäß § 23 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, verordnet:  
Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage geändert.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

*Anlage*



Nach kurzer Diskussion genehmigt die Gemeindevertretung **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) den Verordnungsentwurf samt dem Erläuterungsbericht.

Gemäß den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes ist dieser Verordnungsentwurf zur allgemeinen Ansicht einen Monat lang aufzulegen.

6.4. Ansuchen von Familie Russ auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 1.011 m<sup>2</sup> der GST-NR 913/18 von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Verkehrsfläche Straße (teils bereits bestehende Zufahrt):

---

Der Antrag von GR. DI Judith Wellmann auf **Vertagung** wird **mehrheitlich** (Abstimmungsverhältnis 23:2) gegen zwei Stimmen der Fraktion „Das TEAM für LOCHAU – Volkspartei und Parteifreie“ angenommen.

6.5. Ansuchen von Familie Jaspers auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1200/1 von forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald) (F) in Baufläche-Wohngebiet (BW)

---

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 24.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen die beantragte Teilumwidmung festgestellt. Negative Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 69 m<sup>2</sup> von F in BW sind keine zu erwarten. Hinweisbereiche sind zu beachten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung). Nach intensiver Diskussion empfiehlt der RPA mehrheitlich entgegen (negative Empfehlung) der beantragten Umwidmung, dass die vorgelegten Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der GVE trotzdem zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Im Falle einer positiven Beschlussfassung wird die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren umgesetzt.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Teilumwidmung in der vorgelegten Form samt Erläuterungsbericht und Verordnungsentwurf zu beschließen und im Auflageverfahren umzusetzen oder abzulehnen.*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Umwidmung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Der Antragsteller hat mit Ansuchen vom 24.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes beantragt. Im Zuge der Überprüfung des Ansuchens wurde aus raumplanerischer Sicht kein Einwand gegen die beantragte Teilumwidmung festgestellt. Negative*

*Auswirkungen durch die Teilumwidmung von ca. 69 m<sup>2</sup> von F in BW sind keine zu erwarten. Hinweisbereiche sind zu beachten. Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Eine Folgewidmung, eine Befristung und die Festlegung des Maßes der baulichen Nutzung sind nicht notwendig, da die Fläche für sich nicht bebaubar ist. Das Ansuchen wird der Gemeindevertretung am 26.09.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung). Nach intensiver Diskussion empfiehlt der RPA mehrheitlich entgegen (negative Empfehlung) der beantragten Umwidmung, dass die vorgelegten Entwürfe zur Änderung des Flächenwidmungsplanes der GVE trotzdem zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Im Falle einer positiven Beschlussfassung wird die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren umgesetzt.*

Schließlich wird der Verordnungsentwurf wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Entwurf zur Verordnung der Gemeindevertretung Lochau über die  
Änderung des Flächenwidmungsplanes*

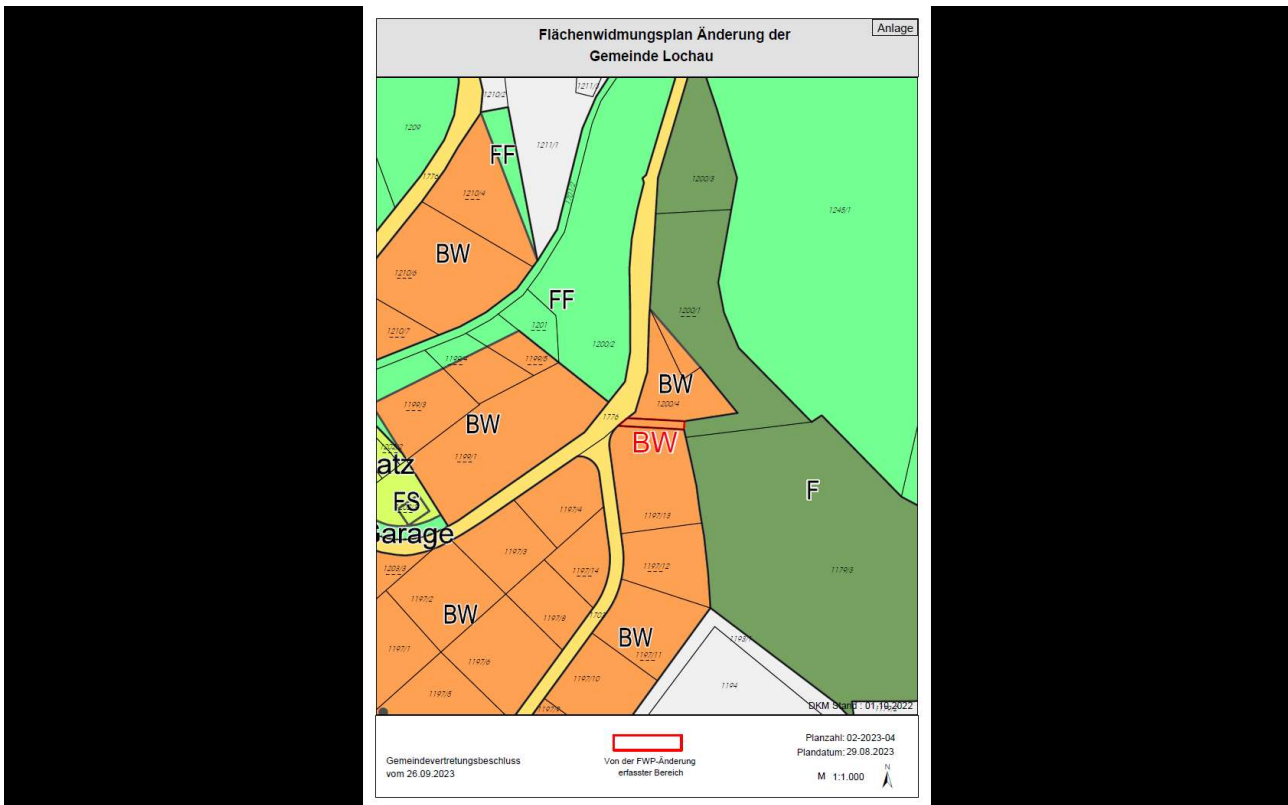
*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom dd.mm.2023 wird gemäß § 23 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, verordnet:*

*Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage geändert.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

## Anlage



Das Ansuchen auf Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes betreffend einer Teilfläche von ca. 69 m<sup>2</sup> der GST-NR. 1200/1 von forstwirtschaftlich genutzten Flächen (Wald) (F) in Baufläche-Wohngebiet (BW) wird einstimmig (Abstimmungsverhältnis 25:0) **abgelehnt**.

### 7. Verordnung über das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Grundstücke GST-NRN. 570/1 und 570/6:

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

#### *Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren samt Erläuterungsbericht und der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung beschlossen.*

*BM Dr. Frank Matt informiert, dass die beschlossene Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes samt der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Aufsicht aufgelegt sowie die Auflage ordnungsgemäß kundgemacht wurde. Weiteres wurden das Amt der Landeshauptstadt Bregenz, die Gemeinden Hörbranz und Eichenberg, die*

*Agrarbezirksbehörde Bregenz, die Bergbehörde (Bezirkshauptmannschaft Bregenz), die Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz, das Amt der Vorarlberger Landesregierung, die Abteilungen Raumplanung, Geologie, Forstwesen, Straßenbau und VIIId Wasserwirtschaft sowie die Eigentümer von der Auflage verständigt.*

*Zu der beabsichtigten Widmungsänderung sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen werden den Anwesenden inhaltlich nähergebracht.*

*AdVI Abteilung Straßenbau VIIb vom 24.07.2023:*

*Von Seiten der Abteilung Straßenbau wird mitgeteilt, dass gegen die Erhöhung der Baunutzungszahl kein Einwand erhoben wird.*

*Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erschließung dieser Flächen über die Pfänderstraße zu erfolgen hat. Die Erschließung dieser Flächen ist durch die Gemeinde Lochau sicherzustellen. Andere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.*

*Aus Sicht des Raumplanungsausschusses (RPA) vom 11.09.2023:*

*Der RPA ist der Meinung, da es sich um keine Ausweitung von Bauflächen handelt, sondern nur um einen flächengleichen Abtausch, und dass keine neue versiegelte Fläche entstehen muss, wenn schon eine befestigte und genehmigte Straße vorhanden ist. Daher wird entgegen der Stellungnahme der Abteilung Straßenbau VIIb die Empfehlung ausgesprochen, die Dichte (Maß der baulichen Nutzung) in der vorgelegten Form zu beschließen. Es ist nicht angedacht, neue befestigte Flächen zu schaffen, wenn bereits eine Straße vorhanden ist. Nach Rücksprache mit Herrn Hajek, dem Projektentwickler, sind die Gespräche mit dem Miteigentümer bzgl. einer Abtretung von Flächen zur Verbesserung der Straßensituation am Spehler positiv verlaufen.*

*Ergänzend wird noch festgehalten, dass die Erschließung der betroffenen und gewidmeten Grundstücke wie bereits vorhanden über die Straße am Spehler geführt wird und es keine Vergrößerung der gewidmeten Flächen gibt (nur Flächenabtausch) und dies aus Sicht der Gemeinde somit keine Änderung der Bestandssituation ergibt. Die Erschließung nach dem Baurecht ist gegeben, da diese auf eine Gemeindestraße führt.*

*Nach eingehender Diskussion empfiehlt der RPA einstimmig, dass die vorgelegten Entwürfe zur Festlegung vom Maß der baulichen Nutzung teilweise entgegen der eingelangten Stellungnahme der Abteilung VIIb vom AdVL und mit den dazu besprochenen Begründungen der GVE samt Verordnungen zur Beschlussfassung zur 2. Lesung vorgelegt werden.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung zur Teilumwidmung in der vorgelegten Form samt Anlagen und der eingelangten Stellungnahme und den Begründungen des RPA mit Gegenbegründungen zu der eingelangten Stellungnahme der Abt. VIIb zu beschließen. (2. Lesung)*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Verordnung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Im Auftrag der Barmherzigen Schwestern aus Zams wurde durch das Büro Falch, vertreten durch Herrn DI Andreas Falch, das Ansuchen mit Datum Februar 2023 bei der Gemeinde betreffend Ansuchen auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht. Grundlage ist, dass die bereits teilweise gewidmeten Grundstücke bebaut werden möchten. Angedacht ist, dass 4 Gebäude samt Tiefgarage und Zufahrt auf den Grundstücken 1674, 570/1 und 570/6 errichtet werden sollten.*

*Zur Umsetzung des Projektes wurde ein interner Wettbewerb durch die Projektanten ausgeschrieben und juriert. In der Gemeinde wurde das Projekt durch den Gestaltungsbeirat und den Bauausschuss in mehreren Sitzungen bereits befürwortet und als positive Entwicklung im Zentrum von Lochau beurteilt. Für die Umsetzung ist ein flächengleicher Abtausch der gewidmeten Baufläche Kerngebiet notwendig. Dies wurde gegenüber dem Ansuchen und weiters auch die notwendige Umwidmung in Verkehrsfläche Straße für die bachbegleiteten Zufahrt zum Auffangbecken abgeändert und im Vorfeld mit den Antragstellern abgesprochen.*

*Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Durch den flächengleichen Abtausch der BK gewidmeten Fläche kommt es zu keiner zusätzlichen Neuwidmung von Baufläche. Die bestehende Zufahrtsstraße zum Auffangbecken wird als Verkehrsfläche Straße gewidmet. Die restlichen bestehenden Freiflächen bleiben unverändert bestehen. Das Planungsgespräch hat am 31.05.2023 stattgefunden.*

*Für die neu zu widmende BK Fläche wird die Folgewidmung mit FF und einer Befristung festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit mindestens 60 % der gewidmeten Grundstücksfläche (Baufläche) fixiert und verordnet. Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit maximal 72 % der gewidmeten Grundstücksfläche (Baufläche) fixiert und verordnet.*

*Das Ansuchen wurde der Gemeindevertretung am 27.06.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*1.) Zuerst die Beschlussfassung zum Maß der baulichen Dichte mit Mindestens einer Dichte von 60 und einer maximalen Dichte von 72.*

*2.) Danach in eigener Beschlussfassung betreffend das Ansuchen auf Umwidmung gemäß Ansuchen vom Februar 2023 und abgeänderte Umsetzung gemäß Planungsgespräch vom 31.05.2023.*

*Ergänzung: Das Ansuchen wird der GVE am 26.09.2023 zur zweiten Beschlussfassung vorgelegt.*

Schließlich wird die Verordnung wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Verordnung der Gemeindevertretung über das  
Mindestmaß der baulichen Nutzung*

*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung Lochau vom 26.09.2023 wird gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996, verordnet:*

*Das Mindestmaß der baulichen Nutzung wird für Teilbereiche der Grundstücke GST-NRn 570/1 und 570/6, KG Lochau, gemäß dem Textteil (Zl 02-2023.02-01) in der angeschlossenen Anlage 1 und gemäß dem Plan in der Anlage 2 erlassen.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

*Anlage 1  
VERORDNUNG*

*der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau über das Mindest- und Höchstmaß der baulichen Nutzung für die Grundstücke Gst.Nrn. 570/1 und 570/6, KG 91117 Lochau*

*Gemäß § 31 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl.Nr. 39/1996 idgF, wird verordnet:*

*§ 1*

*Diese Verordnung gilt nur für Flächen, die als Bauflächen gewidmet sind.*

*§ 2*

*Für die Grundstücke Gst.Nrn. 570/1 und 570/6, KG 91117 Lochau, die innerhalb der im Plan vom 04.09.2023, Planzahl 02-2023-01, in roter Farbe ersichtlich gemachten Grenzen liegen, wird das Mindestmaß der baulichen Nutzung mit 60 % und das Höchstmaß der baulichen Nutzung mit 72 % der gewidmeten Grundstücksflächen festgelegt.*

*§ 3*

*Diese Verordnung tritt mit dem auf die Kundmachung folgenden Tag in Kraft.*

*Der Bürgermeister*

*Dr. Frank Matt*

**Anlage:**

*Anlage 2*

## Anlage 2



EM. Diana Binder verlässt vor der Abstimmung den Sitzungssaal.

Die Gemeindevertretung genehmigt **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 24:0) die zur Kenntnis gebrachte Verordnung samt der darin erwähnten Planbeilage vom 04.09.2023 sowie den Erläuterungsbericht.

### 8. Umwidmungen:

**8.1. Ansuchen der Kongregation der Barmherzigen Schwestern in Zams auf Teilumwidmung der GST-NR. 570/1 (ca. 72 m<sup>2</sup>) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Kerngebiet (BK) sowie von FF in Verkehrsfläche Straße (ca. 261 m<sup>2</sup>) und der GST-NR 570/6 teils von FF in BK (ca. 192 m<sup>2</sup>). teils von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 145 m<sup>2</sup>) teils von FF in Verkehrsfläche Straße (ca 88 m<sup>2</sup>) sowie teils von BK in FF (ca. 26 m<sup>2</sup>) sowie der GST-NR 1674 von BK in FF (ca. 63 m<sup>2</sup>) und von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 30 m<sup>2</sup>)**

8.1. Ansuchen der Kongregation der Barmherzigen Schwestern in Zams auf Teilumwidmung der GST-NR. 570/1 (ca. 72 m<sup>2</sup>) von Freifläche-Freihaltegebiet (FF) in Baufläche Kerngebiet (BK) sowie von FF in Verkehrsfläche Straße (ca. 261 m<sup>2</sup>) und der GST-NR 570/6 teils von FF in BK (ca. 192 m<sup>2</sup>).

teils von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 145 m<sup>2</sup>) teils von FF in Verkehrsfläche Straße (ca 88 m<sup>2</sup>) sowie teils von BK in FF (ca. 26 m<sup>2</sup>) sowie der GST-NR 1674 von BK in FF (ca. 63 m<sup>2</sup>) und von BK in Verkehrsfläche Straße (ca. 30 m<sup>2</sup>):

---

Der Vorlagebericht des Bauamtes vom 12.09.2023 wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2023 die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes im Auflageverfahren samt Erläuterungsbericht und der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung beschlossen.*

*BM Dr. Frank Matt informiert, dass die beschlossene Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes samt der Verordnung über das Mindestmaß der baulichen Nutzung entsprechend den Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes einen Monat im Gemeindeamt zur allgemeinen Aufsicht aufgelegt sowie die Auflage ordnungsgemäß kundgemacht wurde. Weiteres wurden das Amt der Landeshauptstadt Bregenz, die Gemeinden Hörbranz und Eichenberg, die Agrarbezirksbehörde Bregenz, die Bergbehörde (Bezirkshauptmannschaft Bregenz), die Wildbach- und Lawinenverbauung, Gebietsbauleitung Bregenz, das Amt der Vorarlberger Landesregierung (AdVL), die Abteilungen Raumplanung, Geologie, Forstwesen, Straßenbau und VIIId Wasserwirtschaft sowie die Eigentümer von der Auflage verständigt.*

*Zu der beabsichtigten Widmungsänderung sind nachfolgende Stellungnahmen eingegangen. Die Stellungnahmen werden den Anwesenden inhaltlich nähergebracht.*

*AdVI Abteilung Straßenbau VIIb vom 28.07.2023:*

*Von Seiten der Abteilung Straßenbau wird mitgeteilt, dass gegen die angedachte Änderung des Flächenwidmungsplanes kein Einwand besteht.*

*Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erschließung dieser Flächen über die Pfänderstraße zu erfolgen hat. Die Erschließung dieser Flächen ist durch die Gemeinde Lochau sicherzustellen*

*AdVL Abteilung Wasserwirtschaft VIIId vom 20.07.2023:*

*Gemäß diesen Unterlagen sind folgende Änderungen im Flächenwidmungsplan für Teilflächen der Grundstücke geplant:*

- *Gst-Nr. 570/1:*

- o Umwidmung von „Freifläche Freihaltegebiet“ („FF“) in „Baufläche Kerngebiet“ („BK“) im Ausmaß von circa 72 m<sup>2</sup>*

- o Umwidmung von „Freifläche Freihaltegebiet“ („FF“) in „Verkehrsfläche Straße“ (§19 RPG) im Ausmaß von circa 261 m<sup>2</sup>*

- *Gst-Nr. 570/6:*

- o Umwidmung von „FF“ in „BK“ im Ausmaß von circa 192 m<sup>2</sup>*

- o Umwidmung von „BK“ in „Verkehrsfläche Straße“ (§19 RPG) im Ausmaß von circa 145 m<sup>2</sup>*

- o Umwidmung von „FF“ in „Verkehrsfläche Straße“ (§19 RPG) im Ausmaß von circa 88 m<sup>2</sup>*

- o Umwidmung von „BK“ in „FF“ im Ausmaß von circa 26 m<sup>2</sup>*

- *Gst-Nr. 1674:*

- o *Umwidmung von „BK“ in „FF“ im Ausmaß von circa 63 m<sup>2</sup>*

- o *Umwidmung von „BK“ in „Verkehrsfläche Straße“ (§19 RPG) im Ausmaß von circa 30 m<sup>2</sup>*

*Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft wird die beantragten Umwidmungen nachstehend wie folgt beurteilt.*

*1. Es wird empfohlen die Umwidmungen von „FF“ in „BK“ für Gst-Nr. 570/1 geradlinig an die Grundstücksgrenze von 570/6 anzuschließen und für Gst-Nr. 570/6 grundstücksscharf vorzunehmen.*

*2. Ein Anschluss der Bauflächen an die öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation wird vorausgesetzt.*

*3. Gemäß dem vorliegenden Gefahrenzonenplan liegt das Grundstück 570/6 komplett, sowie 1674 beinahe vollständig und 570/1 teilweise im HQ 30 - Überflutungsbereich sowie in der Gelben Zone. Somit besteht gemäß Gefahrenzonenplan in Bezug auf den HQ 30 - Überflutungsbereich, jedenfalls auch eine wasserrechtliche Bewilligungspflicht (§ 38 WRG) für bauliche Maßnahmen. Im Zuge einer Bebauung der Flächen ist sicherzustellen, dass weder Personen gefährdet, die errichteten Gebäude selber beschädigt noch Oberlieger oder Nachbarn durch umgeleitetes Wasser beeinträchtigt werden.*

*Folgende Punkte sind daher zu berücksichtigen:*

- *Das bestehende Gelände darf nicht aufgeschüttet werden.*
- *Eine relevante Ablenkung des Hochwasserabflusses darf nicht erfolgen (z.B.: geschlossene Einfriedungen, Gartenmauern, aufgeschüttete Zufahrtsstraßen, etc.)*
- *Retentionsflächen sind zu erhalten bzw. allenfalls zu kompensieren.*
- *Formulierung von Auflagen für die Bebauung und zum Schutze der Nachbarrechte erfolgen im Rahmen der behördlichen Bewilligungen.*

*4. Auf Grundlage des § 13 Abs. 2 lit. a RPG wird eine Umwidmung der oa. Flächen als vertretbar angesehen, wobei folgende Indexierung im Sinne des Abs. 3 vorgeschlagen wird:*

- *Flächen die vor Hochwasser bis HQ 100 nicht geschützt sind.*
- *Vor Bebauung sind die zum Schutz vor Naturgefahren erforderlichen Schutzmaßnahmen umzusetzen.*
- *Auflagen zum Schutz von Gebäuden und Nachbarn sind erforderlich.*

*Derzeit werden schutzwasserbauliche Maßnahmen am Oberlochauerbach durchgeführt. Nach Abschluss dieser Maßnahmen sind Verbesserungen in Bezug auf die Gefahrensituation zu erwarten. Dennoch wird empfohlen, im Zuge der weiteren Projektbearbeitung nochmals eine Prüfung in Bezug auf den Gefahrenzonenplan durchzuführen.*

*Aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft kann die geplante Umwidmung unter Berücksichtigung der in Umsetzung befindlichen schutzwasserbaulichen Maßnahmen zur Kenntnis genommen werden.*

*AdVl Abteilung Landwirtschaft und ländlicher Raum Vc –vom 17.07.2023*

*Nach Durchsicht der relevanten Unterlagen wird festgehalten, dass durch die gegenständlich beabsichtigten Umwidmungen in der KG Lochau keine Waldflächen im Sinne des Forstgesetzes*

*1975 berührt sind bzw. negativ beeinflusst sind. Somit bestehen gegenüber den kundgemachten Änderungen des Flächenwidmungsplanes aus forstlicher Sicht keine Einwände und können zur Kenntnis genommen werden.*

*Andere Stellungnahmen sind nicht eingegangen.*

*Aus Sicht des Raumplanungsausschusses (RPA) vom 11.09.2023 wird zu den eingebrachten Stellungnahmen wie folgt Stellung genommen und der GVE empfohlen:*

*Zur Stellungnahme der Abt. Straßenbau:*

*Der RPA ist der Meinung, da es sich um keine Ausweitung von Bauflächen handelt, sondern nur um einen flächengleichen Abtausch mit der Widmung Baufläche Kerngebiet=(BK) und dass keine neue versiegelte Fläche entstehen muss, wenn schon eine befestigte und genehmigte Straße vorhanden ist. Daher wird entgegen der Stellungnahme der Abteilung Straßenbau VIIb die Empfehlung an die GVE ausgesprochen, die Teilumwidmung in der vorgelegten Form zu beschließen. Es ist nicht angedacht, neue befestigte Flächen auf grüner Wiese zu schaffen, wenn bereits eine Straße vorhanden ist, welche für die Erschließung der betroffenen Grundstücke immer schon angedacht war.*

*Ergänzend wird festgehalten, dass die Gemeinde und der Projektbetreiber die Straßensituation zusätzlich verbessern wollen und dies nach Rücksprache durch den Projektbetreiber, welcher die Gespräche mit dem Miteigentümer bzgl. einer Abtretung von Flächen zur Verbesserung der Straßensituation am Spehler betreibt, bisher auch positiv verlaufen sind. Zudem wird festgehalten, dass bei einer Erschließung über die Pfänderstraße der Druck auf die restlichen gewidmeten Freiflächen östlich der Kirche wächst, was auch nicht gewünscht wird.*

*Weiters wird noch festgehalten, dass die Erschließung der betroffenen und gewidmeten Grundstücke wie bereits vorhanden über die Straße am Spehler geführt wird und es keine Vergrößerung der gewidmeten Flächen gibt (nur Flächenabtausch in gleicher Größe) und dies aus Sicht der Gemeinde somit keine Änderung der Bestandssituation inkl. Zufahrt (Widmung als BK im Zentrum mit bestehender Zufahrt) und auch keine Ausweitung der gewidmeten BK Fläche darstellt. Die Erschließung nach dem Baurecht ist gegeben, da diese auf eine Gemeindestraße führt. Dahingehend wird aus Sicht der Gemeinde Lochau, die durch das AdVL, Abt. Straßenbau geforderte Veränderung der Zufahrt von der Pfänderstraße aus zu den gewidmeten Grundstücken, nicht befürwortet.*

*Stellungnahme der Abt. Wasserwirtschaft (WW) vom AdVL:*

*Vorab wird festgehalten, dass aus Sicht der Abteilung Wasserwirtschaft die geplante Umwidmung unter Berücksichtigung der in Umsetzung befindlichen schutzwasserbaulichen Maßnahmen zur Kenntnis genommen werden kann.*

*Ergänzend wird zu den einzelnen Punkten der Abt. WW wie folgt Stellung genommen.*

*Zu 1. Zur Empfehlung der geradlinigen und grundstückscharfen Widmung wurde mit den Antragstellern im Vorfeld und auch nach Einlagen dieser Stellungnahme gesprochen. In diesen Gesprächen inkl. dem Planungsgespräch wurde klar definiert, dass es einen flächengleichen Abtausch geben wird. Da dies nicht anders möglich ist, wird von Seiten des RPA die vorliegende Teilumwidmung zur Umsetzung empfohlen.*

*Zu 2. Die leitungstechnische Erschließung des Grundstückes mitten im Zentrum von Lochau ist gegeben.*

*Zu 3. Teilbereiche der Grundstücke befinden sich im Gefahrenzonenplan der Gemeinde in den beschriebenen Hinweisbereichen. Die zu berücksichtigten angegebenen Punkte werden allesamt im Baueingabeverfahren mitberücksichtigt.*

*Zu 4. Die Gemeinde Lochau beabsichtigt nicht, eine Indexierung vorzunehmen, da die Arbeiten am Lochauerbach, bis auf den Bereich der Landstraße (L190) am See (Zuständig ist das Land Vorarlberg- Umsetzung geplant im Sept. 2023 laut Auskunft Land Vorarlberg), alle schon umgesetzt sind. Die Überarbeitung des GZP wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, bei einer Beurteilung ist allerdings den aktuellen Stand zu berücksichtigen. Zudem findet nur ein Flächenabtausch statt. Dahingehend kann aus Sicht des RPA auf eine Indexierung verzichtet werden, auch weil es nur einen kleinen Bereich der Tauschflächen betreffen würde.*

*Die Teilumwidmung entspricht den Vorgaben im REP der Gemeinde Lochau und dem Raumplanungsgesetz und sollte daher auch vom AdVI als Aufsichtsbehörde positiv beurteilt werden.*

*Es wird daher der ANTRAG gestellt, folgenden Beschluss zu fassen:*

*Die Teilabänderung des Flächenwidmungsplanes in der vorgelegten und kundgemachten Form, inkl. Erläuterungsbericht und Verordnung, den eingelangten Stellungnahmen und den erfolgten Begründungen des RPA zu den eingelangten Stellungnahmen der oben angeführten Abteilungen des Landes, zu beschließen. (2. Lesung).*

Auch der Erläuterungsbericht des Bauamtes vom 12.09.2023 zu dieser Umwidmung wird wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Kurzbeschreibung des Projektes / Vorhabens:*

*Im Auftrag der Barmherzigen Schwestern aus Zams wurde durch das Büro Falch, vertreten durch Herrn DI Andreas Falch, das Ansuchen mit Datum Februar 2023 bei der Gemeinde betreffend Ansuchen auf Änderung des Flächenwidmungsplanes eingebracht. Grundlage ist, dass die bereits teilweise gewidmeten Grundstücke bebaut werden möchten. Angedacht ist, dass 4 Gebäude samt Tiefgarage und Zufahrt auf den Grundstücken 1674, 570/1 und 570/6 errichtet werden sollten.*

*Zur Umsetzung des Projektes wurde ein interner Wettbewerb durch die Projektanten ausgeschrieben und juriiert. In der Gemeinde wurde das Projekt durch den Gestaltungsbeirat und*

*den Bauausschuss in mehreren Sitzungen bereits befürwortet und als positive Entwicklung im Zentrum von Lochau beurteilt.*

*Für die Umsetzung ist ein flächengleicher Abtausch der gewidmeten Baufläche Kerngebiet notwendig. Dies wurde gegenüber dem Ansuchen und weiters auch die notwendige Umwidmung in Verkehrsfläche Straße für die bachbegleiteten Zufahrt zum Auffangbecken abgeändert und im Vorfeld mit den Antragstellern abgesprochen.*

*Die geplante Umwidmung entspricht dem räumlichen Entwicklungsplan der Gemeinde Lochau und den Zielsetzungen der Freiraumplanung und kann aus raumplanungsfachlicher Sicht befürwortet werden. Durch den flächengleichen Abtausch der BK gewidmeten Fläche kommt es zu keiner zusätzlichen Neuwidmung von Baufläche. Die bestehende Zufahrtsstraße zum Auffangbecken wird als Verkehrsfläche Straße gewidmet. Die restlichen bestehenden Freiflächen bleiben unverändert bestehen. Das Planungsgespräch hat am 31.05.2023 stattgefunden.*

*Für die neu zu widmende BK Fläche wird die Folgewidmung mit FF und einer Befristung festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit mindestens 60 % der gewidmeten Grundstücksfläche (Baufläche) fixiert und verordnet.*

*Das Höchstmaß der baulichen Nutzung wird mit maximal 72 % der gewidmeten Grundstücksfläche (Baufläche) fixiert und verordnet.*

*Das Ansuchen wurde der Gemeindevertretung am 27.06.2023 zur Beschlussfassung vorgelegt (1. Lesung).*

*1.) Zuerst die Beschlussfassung zum Maß der baulichen Dichte mit Mindestens einer Dichte von 60 und einer maximalen Dichte von 72.*

*2.) Danach in eigener Beschlussfassung betreffend das Ansuchen auf Umwidmung gemäß Ansuchen vom Februar 2023 und abgeänderte Umsetzung gemäß Planungsgespräch vom 31.05.2023.*

*Ergänzung: Das Ansuchen wird der GVE am 26.09.2023 zur zweiten Beschlussfassung vorgelegt.*

Schließlich wird die Verordnungsentwurf wie folgt zur Kenntnis gebracht:

*Verordnung der Gemeindevertretung Lochau über die  
Änderung des Flächenwidmungsplanes*

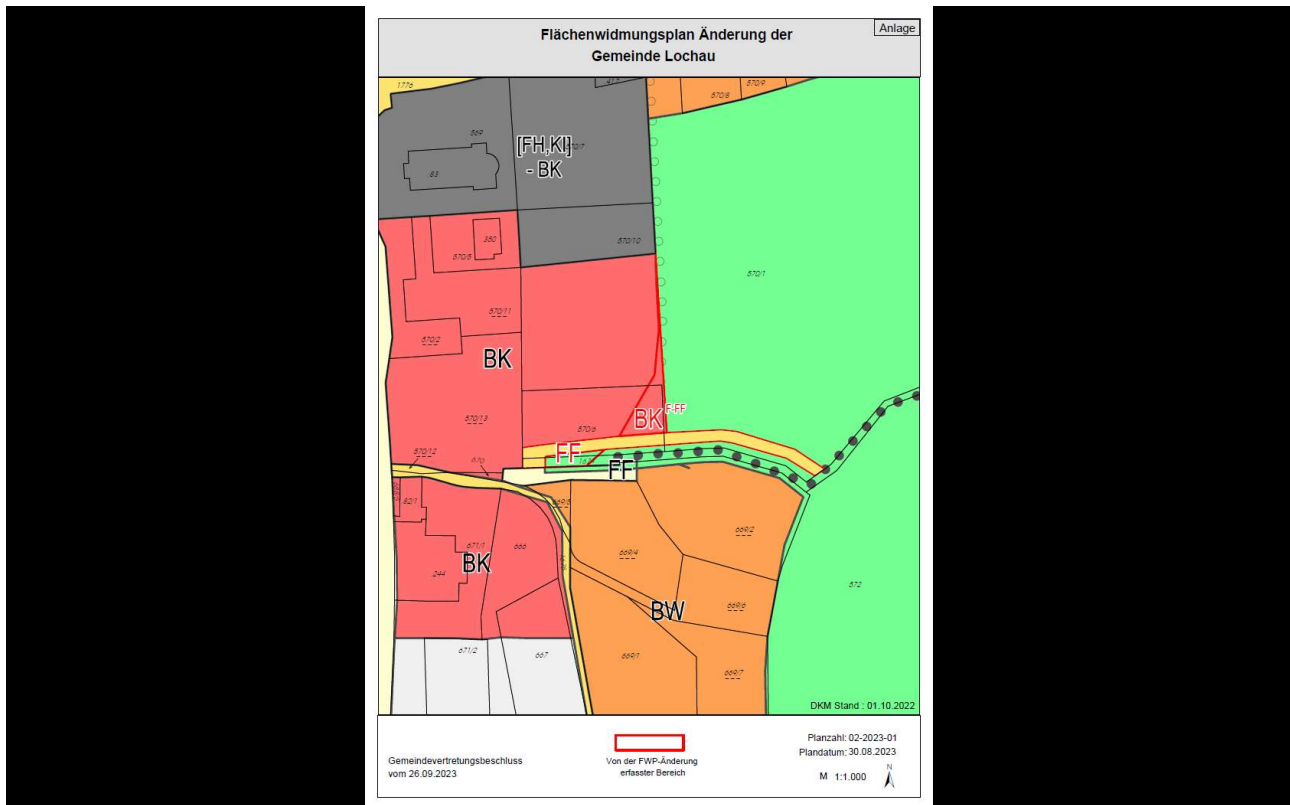
*Aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Lochau vom 26.09.2023 wird gemäß § 23 Abs 1 des Raumplanungsgesetzes, LGBl. Nr. 39/1996, verordnet:*

*Der Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lochau wird gemäß dem Plan in der angeschlossenen Anlage geändert.*

*Der Bürgermeister:*

*Dr. Frank Matt*

## Anlage



Der Empfehlung des Raumplanungsausschusses folgend genehmigt die Gemeindevertretung **einstimmig** (Abstimmungsverhältnis 25:0) die zur Kenntnis gebrachte Verordnung samt der Planbeilage vom 30.08.2023 sowie den Erläuterungsbericht.

### 9. Genehmigung der Niederschrift vom 27. Juni 2023:

Die Niederschrift vom 27. Juni 2023 wird ohne Änderung und Gegenstimme genehmigt.

### 10. Berichte:

Der Vorsitzende berichtet, dass

- die die Lange Nacht der Musik am 24.08.2023 eine gelungene Veranstaltung war;
- der Betriebsausflug der Gemeinde nach Straßburg sehr schön war;
- der Seniorenausflug am 13.09.2023 zum Sunnahof in Göfis mit über 80 Personen bestens besucht war;
- der Sozialsprengel Leiblachtal sein 30-jähriges Bestehen feierte;

- die Obfrau des Sozialsprengels Leiblachtal ihr Amt zurücklegt und ein/e Nachfolger:In gesucht wird;
- am 24. September der Frühschoppen der Feuerwehr Lochau mit Messe und Fahrzeugsegnung stattgefunden hat;
- am 29. September 2023 der Spatenstich für das Hochwasserschutzprojekt Ruggbach erfolgt;
- am 01. Oktober 2023 in Lochau eine Schafausstellung mit Widderschau veranstaltet wird;
- am 06. Oktober eine Vorjurierung des European-Wettbewerbes erfolgt, bei der aus rund 20 Projekten 6 für die Jurierung im November ausgesucht werden;
- das Papierboot der Festspiele in den Hafen der Gemeinde Lochau kommt;
- im Seedomizil Fr. Dr. Bischof-Frick ihre Zahnarztpraxis eröffnet hat;
- Mag. (FH) Mag. Dr. Peter Vogler die Geschäftsführung von SchlossHofen übernommen hat;
- eine Evaluierung der Finanzverwaltung Leiblachtal insbesondere betreffend die Räumlichkeiten erfolgt ist und grundsätzlich neue Räumlichkeiten vorteilhaft wären;
- für die Errichtung des Gemeindehauses eine Förderung von 1,22 Mio gewährt wurde;
- die Bauarbeiten zur Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes Ende dieses Jahres beginnen sollen;
- im Oktober der Landtag nun das Zweitwohnungsabgabegesetz beschließen wird;
- die Verkehrsführung im Bereich des Schulhofes geändert wurde und die Anzahl der Parkplätze dadurch nicht geändert wurde und der obere Schulhof nun autofrei ist, was eine Forderung des Elternvereines war;
- bei der Schulhofgestaltung viele Interessen (Musikverein, Faschingszünfte, Elternverein, ...) zu berücksichtigen sind;
- die Schulleitung im Schulhof keinen Spielplatz mit Hackschnitzel wünscht, da dadurch mit starker Verschmutzung im Schulgebäude zu rechnen ist;
- im Schulhof nun zwei neue Bäume gepflanzt wurden und weitere Verbesserungen angedacht sind;
- die Einberufung der Arbeitsgruppe „**Mehrzweck-Halle-Lochau -MHL**“ demnächst erfolgt;
- die Bauarbeiten für die beiden Brücken im Bereich der Landstraße im November beginnen.

## **11. Allfälliges:**

### GV. Petra Böck:

Sie informiert, dass die Arbeitsgruppe „Gestaltung Schulhof“ seit 4 Jahren tagt und die derzeitige Umgestaltung nicht den Besprechungsergebnissen entspricht.

Auch soll die Linienführung des „Pfänderbusses“ geändert werden.

Der Vorsitzende erwidert darauf, dass er davon bis dato nicht in Kenntnis gesetzt wurde. Er wird zu dieser Thematik einen Termin beim Geschäftsführer von Landbus Unterland vereinbaren und sie dazu einladen.

Über Fragen wie zukünftig der Winterdienst organisiert wird, erklärt der Vorsitzende, dass dies in der nächsten Gemeindevorstandssitzung behandelt wird.

GV. Ing. Stephan Schnetzer:

Er regt an, die Stellvertretungsregelungen in der Gemeinde darzustellen und den Mandataren zur Kenntnis zu bringen

GV. Gerold Kaufmann:

Über Fragen erklärt der Amtsleiter, wie das Verfahren für die Nachbesetzung der zurückgetretenen Gemeindevertreterin Elena Autengruber abzuwickeln ist.

Auch wird dargelegt, wie seitens der Gemeindevorstandssitzung die Behandlung eines Tagesordnungspunktes verlangt werden kann.

GV. Mag. Elke Matt-Hollersbacher:

Über Fragen erklärt der Vorsitzende, dass es sich bei der Säule beim Bahnhof um Ladesäulen handelt, die befristet für Test- und Fotozwecken aufgestellt wurden.

Über weitere Fragen führt der Vorsitzende aus, dass die „Schulwartarbeiten“ grundsätzlich nun beim Anlagentechniker und Gebäudewart angesiedelt sind.

EM. Diana Binder

Sie regt an, dass der defekte Sonnenschutz im hinteren Bereich der Mehrzweckhalle endlich repariert wird. Der Vorsitzende informiert dazu, dass der Auftrag längst erteilt wurde.

Weiters teilt sie mit, dass sie die Postpartnerschaft aus wirtschaftlichen Gründen mit Ende des Jahres aufgibt.

VBM. Christophorus Schmid:

Er regt an, die Arbeit zur Überarbeitung des Katastrophenschutzplanes nun voranzutreiben.

Weiters ersucht er um Einberufung des Seeuferausschusses.

Schließlich ersucht er um Terminierung von Evaluierungsgesprächen mit den Pächtern des Strandbadkiosk sowie der Alten Fähre.

GV. Elisabeth Simma:

Sie informiert darüber, dass der Sozial- und Integrationsausschuss das Projekt „Miteinander Deutsch reden“ ins Leben gerufen hat und dazu im Oktober und November im Pfarrheim 4 Termine geplant sind. Sie bittet für dieses Projekt kräftig Werbung zu machen.

EM Jessica Hotz:

Sie teilt mit, dass das Land Vorarlberg ein Projekt für eine gesunde, regionale und leistbare Mittagsverpflegung für Kinder gestartet hat und regt an, dass sich die Gemeinde Lochau an diesem Projekt beteiligt.

EM. Ing. Wolfgang Wendl

Über Fragen informiert der Vorsitzende, dass die Schadenursache für den Wassereintritt in die Mehrzweckhalle noch nicht festgestellt wurde.

GR. DI Judith Wellmann:

Sie macht darauf aufmerksam, dass an sie immer wieder Bürgeranfragen betreffend die Durchwegungen in der Gemeinde Lochau, insbesondere im Bereich Kurzglend, Seedomizil, Haggenweg, Schwendeweg, Raitnauerweg, Mangoldweg sowie Toni-Russ-Straße, herangetragen werden. Anhand einiger Bilder informiert sie über die derzeitige Ist-situation.

Sie wird diesbezüglich mit GR. Richard Faisst als Vorsitzenden des Infrastrukturausschusses und dem Bauamt versuchen die Sach- bzw. Rechtslage zu eruieren.

Ende der Sitzung: 21.58 Uhr

Der Schriftführer:

Der Vorsitzende:

Mag. Ewald Giesinger  
Amtsleiter

Dr. Frank Matt  
Bürgermeister

**Anlage zur Originalniederschrift:**  
keine